

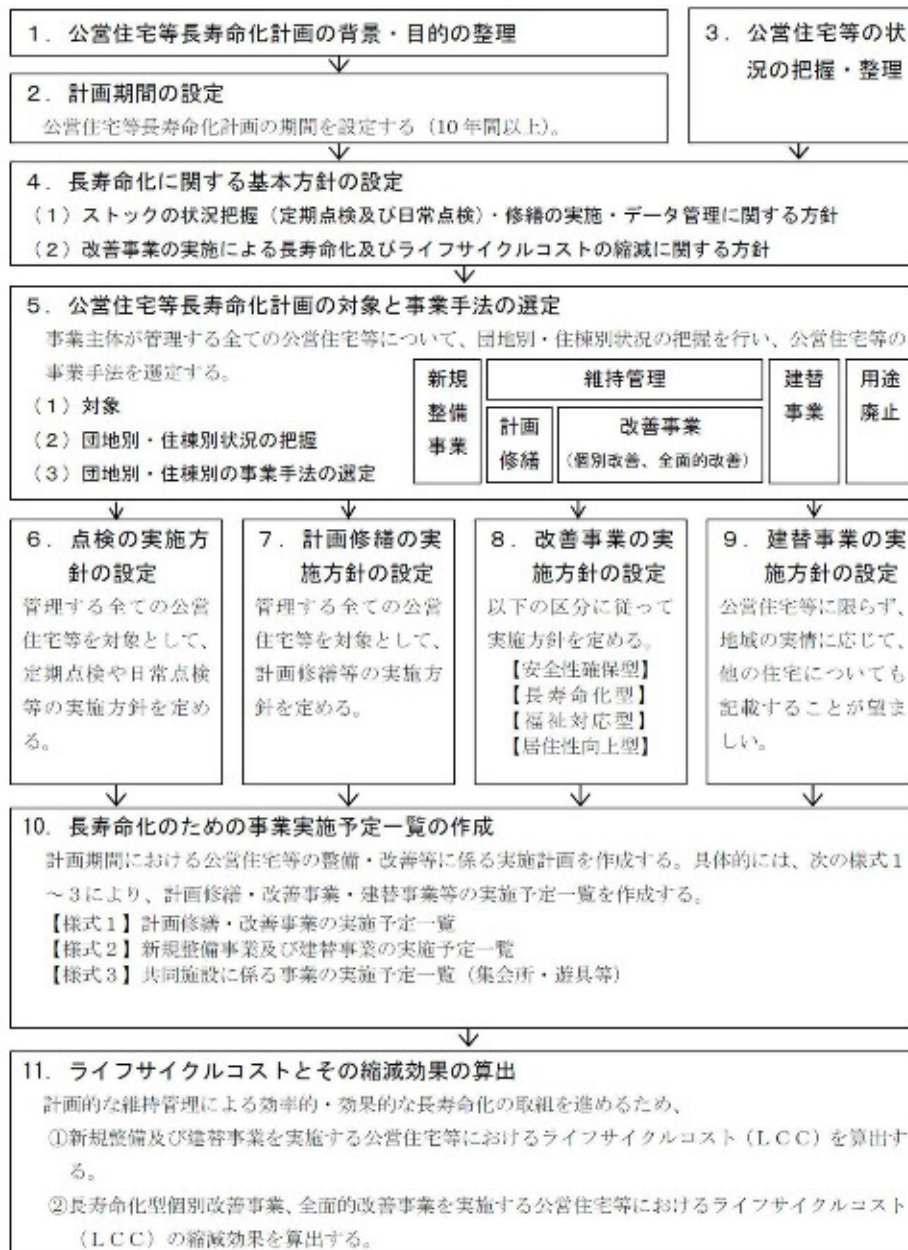
## 4 市営住宅等ストック総合活用計画の対象と事業手法の選定

### (1) 事業手法の選定方針

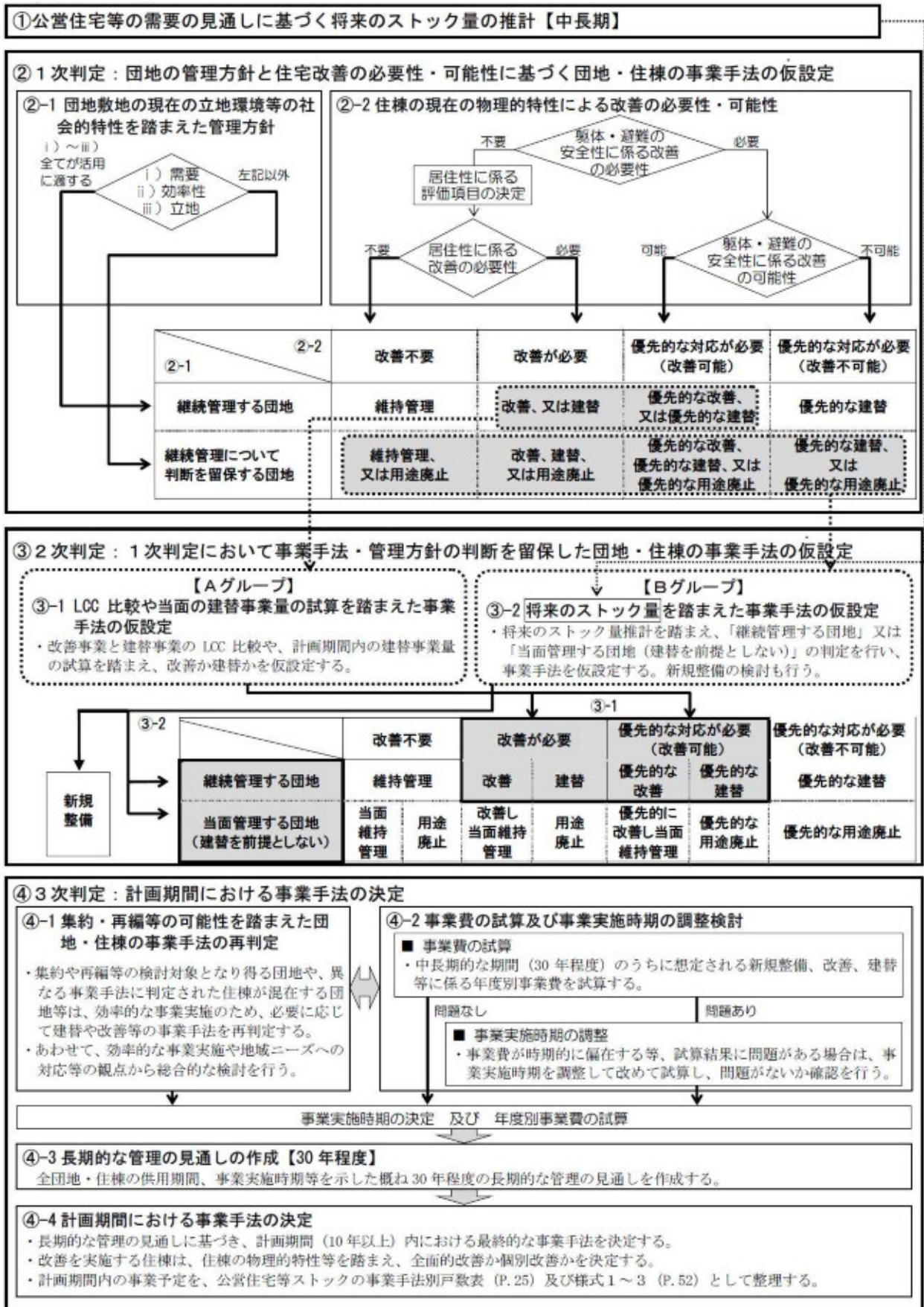
平成 28 年(2016 年)8 月,国土交通省住宅局から「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(以下「策定指針」という。)が新たに示されました。当指針では,公営住宅等の適切なマネジメントを行うため,ストック総合活用計画との整合を図り公営住宅等の長寿命化を計画することが必要とされ,「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」(【図 9】)及び「事業手法の選定フロー」(【図 10】)が示されており,「事業手法の選定フロー」(【図 10】)に基づき,「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」を行うとともに,1 次から 3 次までの判定を行い,計画期間における対応について検討することとします。

この判定の対象については,改良住宅(上宮川町・若宮町)及び従前居住者住宅(大原を除く精道町・津知町・清水町)の計 5 団地は,従前居住者の協力のもと建設した住宅であり,当面,居住者の居住年数や需要動向を勘案しながら対応を検討するため除外することとします。

【図 9】 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー (資料:策定指針)



【図10】事業手法の選定フロー（資料：策定指針）



## (2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」(国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム)を利用し、著しい困窮年収未満世帯を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を推定します。なお、推計結果による「著しい困窮年収未満の世帯数」については、民間賃貸住宅等も含めたすべての借家に居住するものを示すものです。

下表のとおり、市営住宅等の管理戸数は、本計画期間となる10年後の令和12年(2030年)時点で1,347戸と推計されます。

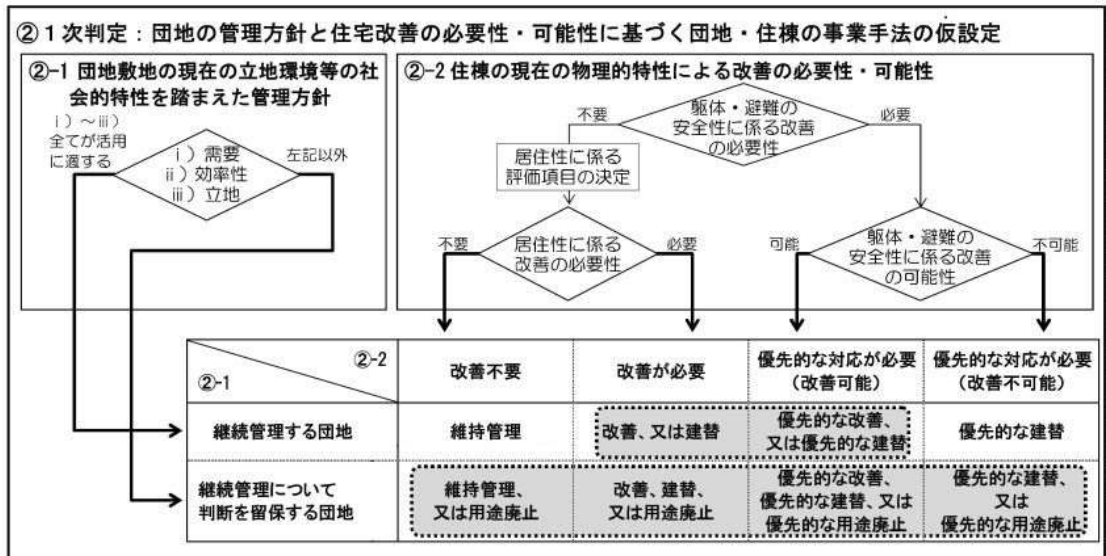
【表16】 将来推計

時期(単位・年度)		推計値			備考		
		2020 R2	2025 R7	2030 R12			
1. 総世帯数		42,225	42,937	43,166			
2. ストック推計結果※著しい困窮年収未満の世帯数 (上記対総世帯数)		5,239 12.41%	5,030 11.72%	4,813 11.15%			
3. 上記の内裁量階層(収入部位25~40%)		737	689	624			
4. 対応	公営住宅	市営住宅等	1,624	1,408	1,347	2020年の総数に対する各住宅の割合を元に各年度の推計値を設定	
		上記対総世帯数	3.85%	3.28%	3.12%		
		県営住宅	1,070	928	888	2020年の総数に対する各住宅の割合を元に各年度の推計値を設定	
		小計	2,694	2,336	2,235		
	低家賃かつ一定の賃が確保されたUR・公社住宅等	総計	1,247	1,081	1,034		
		民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,350	1,171	1,121	
			賃貸用の空き家	510	442	423	上記民間賃貸住宅の低家賃かつ一定の賃が確保されたストックの率と同様の率で賃貸用の空き家が存在するとし、推計値を設定
			小計	1,860	1,613	1,544	
合計		5,801	5,030	4,813			

※表中の年号表記は「令和2年」を「R2」など省略表記

(3) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定 【図11】

【図11】 1次判定選定フロー (資料：策定指針)



1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地の①需要，②効率性，③立地を評価し，評価項目が活用に適する場合，将来にわたり「維持管理する団地」とし，活用に適さない場合は，「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

①～③の判定項目は下表のとおりです。

【表17】 需要・効率性・立地の評価

評価項目	判定項目	判定及び判定基準
①需要 応募倍率により評価	応募倍率	■倍率が1.0倍以上を [○] ※前期計画 H26 見直し後の H27～H30 の平均値 ※空き室がない団地に対しても入居希望があり，倍率が算出できない場合もあるため，参考値として，希望度を算出(希望団地の住宅総数1戸あたりの希望数。数値が大きいほど希望度が高い)
②効率性 高度利用の可能性等による建替事業の効率性として，用途地域・容積率及び敷地規模により評価	用途地域・容積率	■住宅系の用途地域で容積率200%以上を [○]
	敷地規模	■2,500㎡以上を [○] 1,500㎡以上2,500㎡未満の場合を [△] ※まとまった一団の敷地であれば，その総面積
③立地 駅との近接性，道路状況及び小学校との近接性により評価	駅との近接性	■鉄道の駅から半径1.5km以内を [○]
	道路状況	■2車線以上の道路に面する場合を [○]
	小学校との近接性	■子育て世帯や災害時の避難を考慮し，小学校から半径1km以内を [○]

※表中の年号表記は「平成26年(2014年)」を「H26」など省略表記

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

①躯体・避難の安全性, ②居住性に係る評価を行い, 拡充等の改善の必要性及び優先度を決定します。

①, ②の判定項目は, 下表のとおりです。

【表 18】 躯体・避難の安全性及び居住性に係る評価

評価項目	判定項目	判定及び判定基準
①-1 躯体の安全性 耐震性により評価	耐震性	■昭和 56 年(1981 年)以降着手を [○]
①-2 避難の安全性 二方向避難及び防火区画の確保状況により評価	二方向避難	■廊下から階段を通じた避難及びバルコニーからの避難梯子を通じた避難が可能を [○]
	防火区画	■防火区画の確保を [○] ※新築時に建築基準法で規定され検査しており, 特段の理由がない限り○の判断
②居住性 住戸面積, バリアフリー性, 住戸内設備状況(浴室の設置状況)により評価	住戸面積	■都市居住型誘導居住面積水準を達成を [○] (1DK : 40 m <sup>2</sup> , 2DK : 55 m <sup>2</sup> , 3DK : 75 m <sup>2</sup> ) 単身世帯で 40 m <sup>2</sup> に 1 割満たない(36 m <sup>2</sup> ), または 3 人世帯の最低居住面積水準(40 m <sup>2</sup> )を確保した住棟を [△]
	バリアフリー性 ①敷地外から住戸内を含めた段差の状況(水平移動)	■敷地外から 1 以上のルートで住戸まで及び住戸内においても段差なしを [○] ※玄関の段差のみ 40mm 以内可として判断
	②EV 設置(垂直移動)	■棟に設置, または他の棟から渡り廊下を使って各階に接続を [○]
	住戸内設備状況	■浴室の設置を [○]

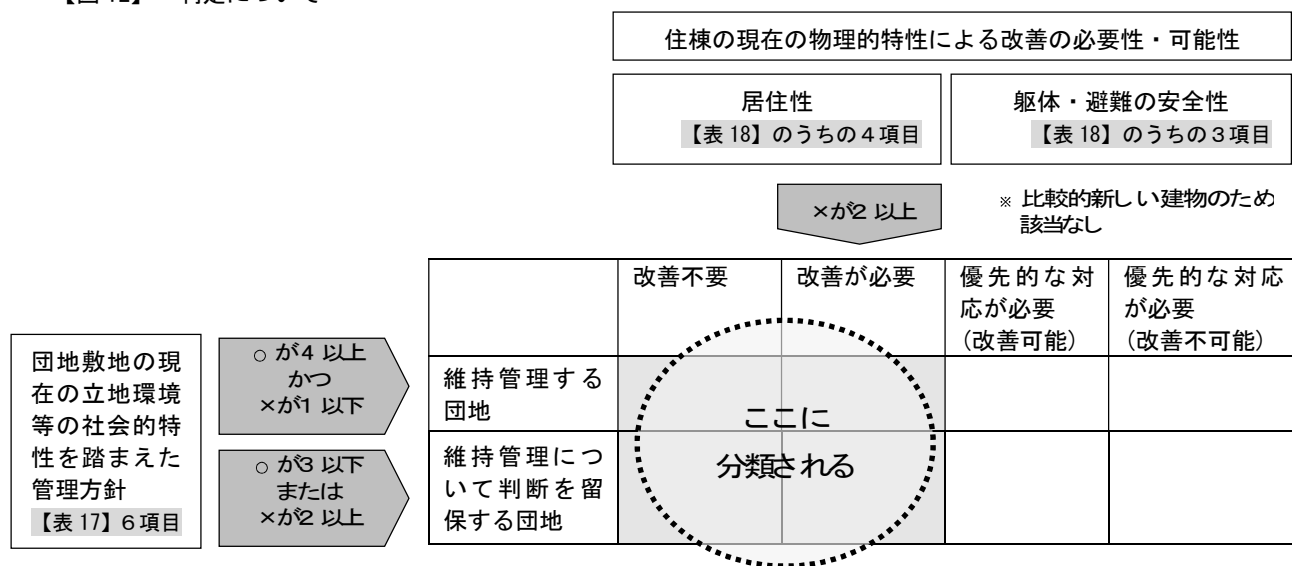
3) 判定

【図 12】判定について」のとおり、「団地敷地の現在の立地環境棟の社会的特性を踏まえた管理方針」においては、“○が4以上かつ×が1以下のもの”を「管理する団地」，“○が3以下または×が2以上”のものを「維持管理について判断を留保する団地」と仮設定します。また、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」では，躯体・避難の安全性に係る改善の必要性は比較的新しい建物のため該当はありませんが，居住性に係る改善の必要性については，“×が2以上のもの”を対象とします。

以上により仮設定した結果は，【表 19】のとおりです。また，【表 20】は，各棟の各判定基準の結果です。

「Aグループ」については，エレベーターが設置されていないことによる改善が必要な住棟です。（3 長寿命化に関する基本方針の(2)-3)-①バリアフリー化 参照）

【図 12】 判定について



【表 19】 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
維持管理する団地	維持管理	改善・建替	優先的な改善・建替	優先的な建替
	*特記なき住宅すべて	○大東町 16 番住宅 ○大東町 17 番 1, 2 号棟 <b>Aグループ</b>	-	-
維持管理について判断を留保する団地	維持管理・用途廃止	改善・建替・用途廃止	優先的な改善・建替・用途廃止	優先的な用途廃止
	○大東町 4, 5, 11, 14 番住宅	○大東町 15 番住宅 <b>Bグループ</b>	-	-



(4) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定 【図13】

【図13】 2次判定選定フロー (資料：策定指針)



1) LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 [Aグループ]

「3 長寿命化に関する基本方針の(2)-1)全体的な考え方」のとおり、当面、建替を前提とした改善事業を行うことなく、既存のストックを有効活用します。

「Aグループ」の維持管理する団地において、改善が必要との判断となる、「大東町16番住宅」、「大東町17番住宅1,2号棟」は主としてエレベーターがないことから改善が必要となっています。ただ、エレベーター棟を設置しても、主たる住宅部分の耐用年数に変化が生じないことから、単純にエレベーター棟を設置することでLCCは増大します。

よって、「Aグループ」については、改善事業を行うにもLCCがかかり、建替事業を行うにも築後経過年数が30年前後と浅いため、建替を前提として当面維持管理をすることで仮設定します。

2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 [Bグループ]

「【表16】将来推計」により市営住宅等の管理戸数は、令和元年(2019年)時点で1,624戸から令和12年(2030年)時点で1,347戸と推計されることから、「Bグループ」の維持管理について判断を留保する団地の全戸数である198戸(【表21】参照)全てを用途廃止として仮設定します。

3) 判定

以上による仮設定の結果は、「【表22】2次判定結果の仮設定」のとおりです。



【表 21】 Bグループ 竣工年・住戸数

① 市営住宅

NO	団地名	旧団地名	棟	所在地	竣工年		構造	階数	戸数		住戸面積 (㎡)
2	大東町4番	大東町西2	1	大東町4-16	1997	H9	RC	5	20	20	49.7~64.4
3	大東町5番	大東町西	1	大東町5-9	1997	H9	RC	5	31	31	39.8~64.4
4	大東町11番	大東町東	1	大東町11-7	1997	H9	RC	5	30	30	39.7~64.3
5	大東町14番	大東町	1	大東町14-16	1997	H9	RC	5	90	90	50.4~65.6
6	大東町15番	大東北	1	大東町14-5	1994	H6	RC	3	3	27	63.0
			2	大東町15-1	1992	H4	RC	3	3		62.9
			3	大東町15-2	1991	H3	RC	3	3		69.5
			4	大東町15-3	1992	H4	RC	3	3		62.9
			5	大東町15-5	1993	H5	RC	3	3		62.9
			6	大東町15-6	1993	H5	RC	3	3		62.9
			7	大東町15-7	1994	H6	RC	3	3		62.9
			8	大東町15-8	1994	H6	RC	3	3		62.9
			9	大東町15-9	1994	H6	RC	3	3		62.9
										198	

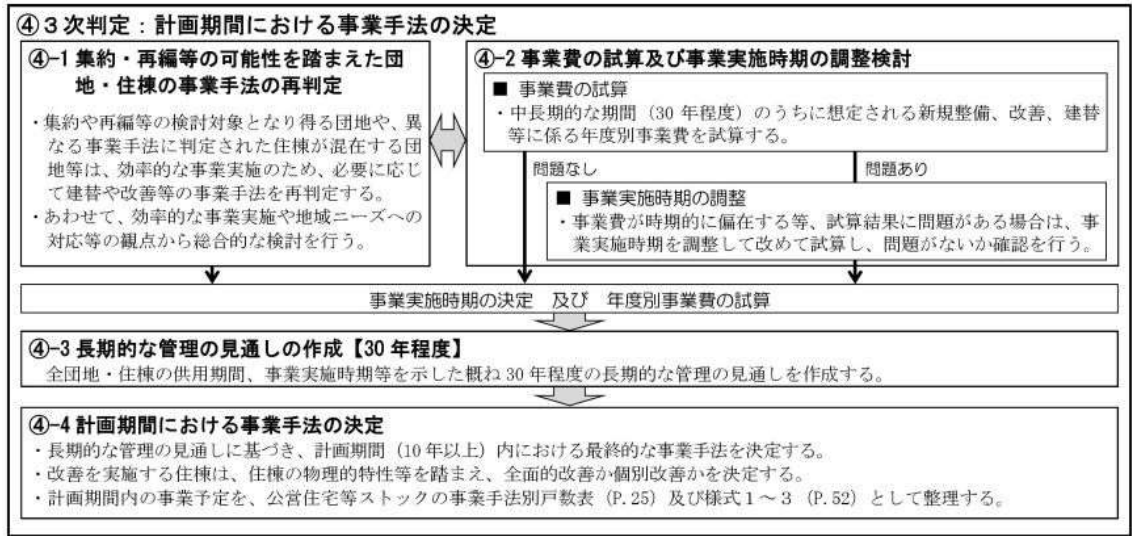
※表中の年号表記は「平成9年」を「H9」など省略表記

【表 22】 2次判定結果の仮設定

	改善不要		改善が必要	
	維持管理		改善	建替
維持管理する団地	*特記なき住宅すべて		-	○大東町 16 番住宅 ○大東町 17 番 1, 2 号棟
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	維持管理・用途廃止	改善・当面維持管理	用途廃止
	-	○大東町 4, 5, 11, 14 番住宅	-	○大東町 15 番住宅

(5) 3次判定：計画期間における事業手法の決定【図14】

【図14】 3次判定選定フロー（資料：策定指針）



1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

2次判定において建替・用途廃止と仮判定した団地において、団地単位で効率的な事業実施が可能であるかを判断し、仮判定の見直しを検討します。

① 大東町17番住宅1,2号棟

同じ敷地内に3号棟があり、1, 2, 3号棟は平成4, 5年に建築しています。大東町17番1, 2号棟のみの建替を先行した場合、3号棟が取り残されることになり、将来的な建替等の支障となるため、大東町17番は全体での建替とします。また、「(4)の1)LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】」より、改善についてLCCが増大することから、改善については行わないこととします。

② 大東町16番住宅

経過年数は築後29～31年です。隣接して大東町14番、17番住宅があり、将来的に一体的に建替事業を行える可能性が高く、実施事業の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転にともなう負担を軽減するとともに、事業費の抑制を図ることが可能となります。よって、①の大東町17番住宅とあわせた建替とし、早期の建替は行わないこととします。また、「(4)の1)LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】」より、改善についてLCCが増大することから、改善については行わないこととします。

③ 大東町14番住宅

経過年数は築後23年であり、敷地面積が3,317.41㎡とまとまっており、将来的に、①の大東町17番住宅、②の大東町16番住宅と一体的に建替事業を行える可能性が高いため、積極的な用途廃止ではなく、将来の状況を勘案しながら対応します。

2) 活用についての判定結果

活用についての判定結果は、下表のとおりです。

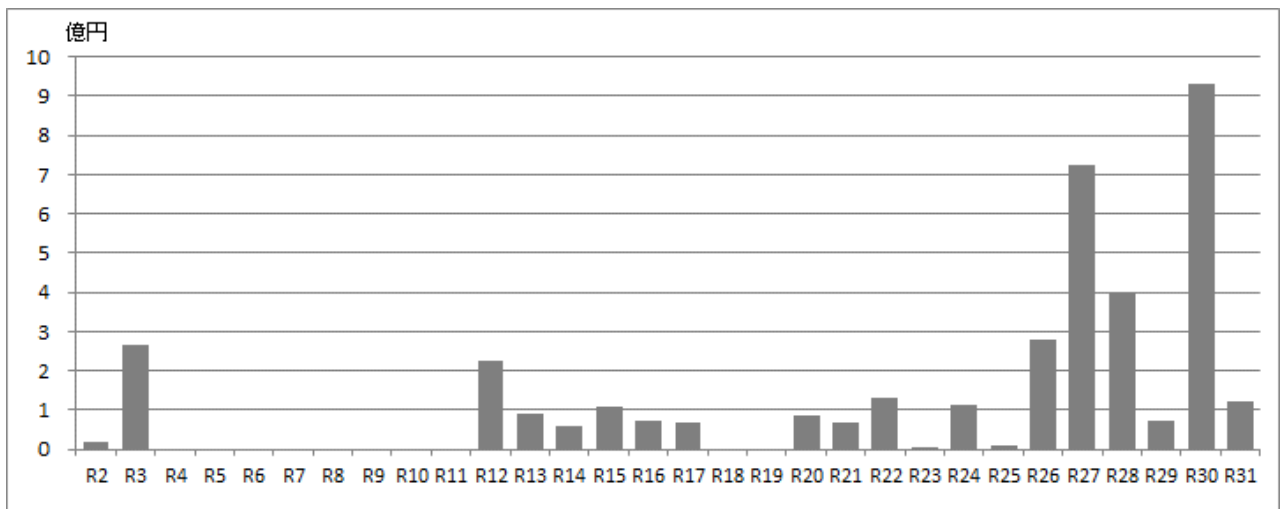
【表 23】 活用についての判定結果

団地名	戸数	活用方針	最終判定
<b>市営住宅</b>			
大東町 16 番住宅	82	* 経過年数 35 年にも満たず、14, 16, 17 番住宅を一団ととらえ、将来的な建替事業の入居者負担・事業費の抑制を考慮し、早期の建替は行わない。	維持管理(改善しない)
大東町 17 番 1,2 号棟	24		維持管理(改善しない)
大東町 14 番住宅	90		維持管理
大東町 4 番住宅	20	* 当面は維持管理	※令和 6 年度(2024 年)の中間見直しの時点で、維持管理もしくは、用途廃止を検討します。
大東町 5 番住宅	31		
大東町 11 番住宅	30		
大東町 15 番住宅	27		
<b>従前居住者用住宅</b>			
大原町住宅	38	* 当面は維持管理	※従前居住者の居住状況と空き室率から、廃止戸数について検討を行います。

3) 長期的な管理の見通し

中長期的な期間(30 年程度)のうちに想定される改善事業及び建替事業等に係る年度別事業費を試算し、上表の活用についての判定結果をふまえた長期的な事業費の見込みは下図のとおりです。

【図 15】 長期的な事業費の見込み



※グラフ中の年号表記は「令和 2 年(2020 年)」を「R2」など省略表記

4) 計画期間における事業手法の決定

計画期間内の事業予定は、下表のとおりです。

【表 24】 計画期間における事業手法

		前期 1～5年目	後期 6～10年目	計画期間 全体
公営住宅等管理戸数		1,624	1,624	-
	・新規整備事業予定戸数	0	0	0
	・維持管理予定戸数	1,624	1,478	-
	うち計画修繕対応戸数	0	0	0
	うち改善事業予定戸数	401	0	401
	個別改善事業予定戸数	401	0	401
	全面的改善事業予定戸数	0	0	0
	うちその他戸数	0	0	0
	・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	0	146	146	

個別改善事業：規模増改善(住戸の増築や複数住戸の結合など)、住戸改善、  
共用部分改善及び、屋外・外構改善を行う事業

全面的改善事業：住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに  
準ずる改善を行う事業

## 5 点検・計画修繕の実施方針

---

### (1) 点検の実施方針

建築基準法に基づく定期点検は、適正におこなっていきます。

指定管理者による目視の点検は、月に一度程度実施いたします。

### (2) 計画修繕の実施方針

#### 1) 計画修繕項目

修繕項目と修繕周期については、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年(2016 年)8 月改定)を参考に、「【表 25】修繕計画・修繕周期計画」のとおり定めます。

大規模改修工事を建物の劣化状況を勘案して 30～35 年ごとに行います。1/2 小規模改修工事の欄(給排水ポンプ・制御電子機器・共用部の塗装など、使用状況や耐用年数、メーカーの在庫確保年数によって対応が必要となるもの)は、劣化が認められ、更新が必要なものを小規模改修の概ね半分のサイクルで補修・取替等するものです。

本計画後期期間における大規模及び小規模改修工事等については、ポンプ改修を除き、すべて長寿命化型として改善事業を行うこととします。

#### 2) 空き室改修

計画修繕項目にある専用部分の「住設機器：浴室ユニット・キッチン、トイレ等」,「設備機器：分電盤・給湯・暖房器, バランス釜」については、原則空き室になった時点での改修とし、概ね住設機器は 25～35 年ごと、設備機器は 10～20 年ごとでの取替えとします。

【表 25】 修繕計画・修繕周期計画

◎ ……優先的改修 ○ ……劣化が激しければ検討する

番号	部位	適用	想定する修繕工事の仕様	国 修 周 期	予 定 周 期	工 事 区 分	大 規 模	小 規 模	1/ 2 小 規 模	備考	安 全 性 確 保	機 能 の 維 持	劣 化 の 軽 減	利 便 性 の 確 保	美 観 の 維 持			
1	給水設備	給水管	共用給水縦管, 専用給水枝管	硬質塩化ビニル管, 亜鉛メッキ鋼管	20	30	取替	○										
				硬質塩化ビニルライニング交換(コア継手)	35	30	取替	○										
				ステンレス鋼管	40	45	取替				45年目:○							
		水道メーター	支給品		8	-	取替											
	貯水槽	受水槽, 高置水槽	受水槽, 高置水槽 FRP製	取替え等検討し, 適切な方法で更新	25	30	取替	◎										
給水ポンプ		揚水ポンプ, 加圧給水ポンプ, 直結増圧ポンプ	オーバーホール	8	7	補修			○									
				15	15	取替	◎	◎										
2	排水設備	雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管, 専用雑排水枝管	配管用炭素鋼鋼管	20	30	取替	○			取替えしない場合は, 清掃, 補修を行う。45年以内にも1度取り替える							
				タールエポキシ塗装鋼管, 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管, 排水用硬質塩化ビニル管, 耐火二層管	30	30	取替	○										
		汚水管(屋内)	共用汚水縦管, 専用汚水枝管	配管用炭素鋼鋼管, タールエポキシ塗装鋼管, 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管, 排水用硬質塩化ビニル管, 耐火二層管 鋼鉄管	30	30	取替	○										
		排水管(屋外)	屋外排水管	排水用硬質塩化ビニル管	25	30	取替	○			60年目:○							
				ヒューム管	30	30	取替	○										
		雨水管	縦管	硬質塩化ビニル管	30	30	取替	○										
		排水ポンプ	排水ポンプ	オーバーホール	8	8	補修			○								
3	ガス設備	ガス管(屋内)	ガス管	配管用炭素鋼鋼管	30	30	取替	○										
			ガスメーター			10	15	取替				ガス会社の範疇						
	ガス管(屋外)		配管用炭素鋼鋼管	20	30	取替	○											
				被覆鋼管, ポリエチレン管	50	45	取替				45年目:○							
4	空調換気設備	空調設備	管理室, 集会室等のエアゴン	15	15	取替	◎	◎								○		
		換気設備	管理室, 集会室, 機械室, 電気室換気扇, ダクト類, 換気口, 換気ガラリ	15	15	取替	◎	○										
5	電灯設備	電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具, 配線器具, 非常照明, 避難口・通路誘導灯等	15	15	取替	◎	◎			外灯ポールは状態により対応(設置30年以降) 照明器具は省エネタイプ選択	○	○					
			屋外照明取替え	15	15	取替	◎	◎				ポールの塗替は鉄部塗装等で検討	○	○				
			非常用照明器具内蔵蓄電池	4~6	7	取替	◎	◎	◎			1/2小規模改修時の蓄電池取替えは住宅管理センター	○	○				
		配電盤類	配電盤・プルボックス等	30	30	取替	○											
		幹線設備	引込開閉器, 幹線(電灯, 動力)等	30	30	取替	○											
		避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	40	45	取替					45年目:○							
	自家発電設備	発電設備		30	30	取替	○											

◎ ……優先的改修 ○ ……劣化が激しければ検討する

番号	部位	適用	想定する修繕工事の仕様	国 修繕 周期	予定 周期	工事 区分	大 規 模	小 規 模	1/ 2 小 規 模	備考	安 全 性 確 保	機 能 の 維 持	劣 化 の 軽 減	利 便 性 の 確 保	美 観 の 維 持	
6	情報・通信設備	情報・通信設備	電話配電盤(MFD), 中間端子盤(IDF)等	30	30	取替	◎								○	
		テレビ共聴設備	アンテナ, 増幅器, 分配機等※同軸ケーブルを除く	15	15	取替	○	○			増幅器は取替えの方向で検討する。					○
		光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	15	15	取替					光ケーブル業者の範疇					○
		インターホン設備	インターホン設備, オートロック設備, 住宅情報盤, 防犯設備, 配線等	15	15	取替	◎	○								○
		LSA改修	インターホン設備に付帯する設備	-	15	取替	◎	○			高年福祉所管と協議が必要					○
7	消防用設備	屋内消火栓設備	消火栓ポンプ, 消火管, ホース類, 屋内消火栓箱等	25	30	取替	◎				○					
		自動火災報知設備	感知器, 発信機, 表示灯, 音響装置, 中継器, 受信機等	20	15	取替	◎	○				○				
		火災報知設備 連結送水管設備	火災報知器本体 送水口, 放水口, 消火管, 消火隊専用栓箱等	- 25	7 30	取替 取替			◎			○ ○				
8	昇降機設備		かご内装, 扉, 三方枠等 全構成機器	15 30	15 30	補修 取替	◎	○							○ ○	
		立休駐車場設備	自走式駐車場 機械式駐車場	鉄部, 外構, 屋上防水に準じる 2段方式, 多段方式(昇降式, 横行昇降式, ビット式), 垂直循環方式等	30	30	取替	◎			対象なし					○ ○
10	屋上防水	屋上防水(保護防水)	屋上, 搭屋, ルーフバルコニー	12	15	補修	○	◎							○	
			伸縮目地の打替, 保護コンクリート部分補修 下地調整の上, 露出防水(かぶせ方式)	24	30	修繕	◎	○							○	
		屋上防水(露出防水)	屋上, 搭屋	12	15	修繕	○	◎							○	
			塗膜防水改修, アスファルト露出防水改修(かぶせ方式) 既存防水層全面撤去の上下地調整, 露出アスファルト防水等	24	30	撤去・ 新設	◎	○							○	
		傾斜屋根	屋根	12	15	補修	○	◎							○	
		下地調整の上, 保護塗装 既存屋根材を全面撤去の上下地補修, 葺替え	24	30	撤去・ 新設 吹替	◎	○							○		
	庇先端, 笠木, バラベ ットなど	庇等	12	15	修繕	◎	◎			アルミ系のバラベットは劣化具合により取替え				○		
11	床防水	バルコニー床防水		18	15	修繕	◎	◎							○	
		解放廊下・階段等床防水		18	15	修繕	◎	◎			床シート張りは, 30年程度で交換 床シート張りは, 30年程度で交換				○	
12	外壁塗装等	コンクリート補修	外壁, 屋根, 床, 手すり壁, 軒天(上裏), 庇等	18	15	補修	◎	◎			○	○			○	
			ひび割れ, 浮き, 欠損, 鉄筋の露錆, モルタルの浮き等の補修													
		外壁塗装	外壁, 手すり壁等	18	15	塗替	◎	◎				○	○		○	
		軒天塗装	解放廊下・階段, バルコニー等の軒天部分	18	15	塗替	◎	◎				○	○		○	
	外壁, 手すり壁等	18	15	塗替	◎	◎				○	○		○			
	タイル張り補修 シーリング	外壁, 手すり壁等	18	15	補修	◎	◎				○	○		○		
	外壁目地, 建具回り, スリーブ周辺等	18	15	打替	◎	◎				○	○		○			
		欠損, 浮き, 剥離, ひび割れの補修, 洗浄 既存シーリング材を全面撤去の上, 下地処理, 打替え														

◎ ……優先的改修 ○ ……劣化が激しければ検討する

番号	部位	適用	想定する修繕工事の仕様	国 修繕 周期	予定 周期	工事 区分	大 規 模	小 規 模	1/ 2 小 規 模	備考	安 全 性 確 保	損 傷 の 軽 減	利 便 性 の 確 保	美 観 の 維 持	
13	鉄部塗装等	鉄部塗装(雨掛部分)	(鋼製)階段廊下・階段, バルコニーの手すり	下地処理の上, 塗装	6	7	塗替	◎	◎	○					
			(鋼製)屋上フェンス, 設備機器, 縦樋, 支持金物, 架台, 避難ハッチ, マンホールふた, 隔て板柵, 物干し金物等	下地処理の上, 塗装	6	7	塗替	◎	◎	○					
			屋外鉄骨階段, 自転車置き場, 遊具, フェンス, 外灯ポール	下地処理の上, 塗装	6	7	塗替	◎	◎	○					
		鉄部塗装(非雨掛部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	下地処理の上, 塗装	6	7	塗替	◎	◎	○					
			(鋼製)共用部分ドア, メーターボックス扉, 手すり, 照明器具, 設備機器, 配電盤類, 屋内消火栓箱等	下地処理の上, 塗装	6	7	塗替	◎	◎	○					
		非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製)サッシ, 面格子, ドア, 手すり, 避難ハッチ, 換気口等	洗浄の上, コーティング	18	15	清掃	○	○						
	(ボード, 樹脂, 木製等)隔て板, エアコンスリーブ, 雨樋等	下地処理の上, 塗装	18	15	塗替	◎	○								
14	建具・金物等	建具関係	住戸玄関ドア, 共用部分ドア, 自動ドア	動作点検, 金物(丁番, ドアチェック等)の取替等	12	15	点検・調整	◎	○						
				撤去又はかぶせ工法	36	30	取替	○			30年以上更新ない場合は, 以降の大・小規模改修時に改修を検討				
			窓サッシ, 面格子, 網戸, シャッター	動作点検, 金物(戸車, クレセント, ビード等)の取替等	12	15	点検・調整	◎	○						
				撤去又はかぶせ工法	36	30	取替	○			30年以上更新ない場合は, 以降の大・小規模改修時に改修を検討				
		手すり	解放廊下・階段, バルコニーの手すり, 防風スクリーン	全面撤去の上, アルミ製手すりに取替	36	30	取替	○							
		屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	点検, 腐食部板金溶接補修, 踏板鋼管等	12	15	補修	◎	○						
				全部撤去の上, 取替	36	30	取替	○							
		金物類(集合郵便受等)	集合郵便受, 掲示板, 宅配ロッカー等	取替	24	30	取替	○							
			笠木, 架台, マンホール蓋, 階段, ノンスリップ, 避難ハッチ, タラップ, 排水金物, 室名札, 縦樋・支持金物, 隔て板, 物干金物, スリーブキャップ等	取替	36	30	取替	○							
			屋上フェンス等	全部撤去の上, アルミ製フェンスに取替え	36	30	取替	○							
	金物類	メーターボックスの扉, バイパススペースの扉等	撤去又はかぶせ工法	36	30	取替	○								
15	共用内部	共用内部	管理員室, 集会室, 内部廊下, 内部階段等の壁, 床, 天井	床・壁・天井の塗替, 張替等	12	15	張替, 塗替	◎	○					内部廊下, 階段は小規模で必ず修繕	
			エントランスホール, エレベーターホールの壁, 床, 天井	床・壁・天井の塗替等	12	15	張替, 塗替	◎	◎						



◎ ……優先的改修      ○ ……劣化が激しければ検討する

番号	部位	適用	想定する修繕工事の仕様	国 修繕 周期	予 定 周 期	工 事 区 分	大 規 模	小 規 模	1/ 2 小 規 模	備考	安 全 性 確 保	耐 震 力 の 保 持	劣 化 の 軽 減	利 便 性 の 確 保	美 観 の 維 持	
16	外構・附帯施設	外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	大規模改修時は舗装面全改修。側溝、排水溝等は劣化がある部位の取替えを行う。	20	30	補修	○					○	○		
			団障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	劣化の激しい部分は随時改修し、団障・遊具・ベンチは大規模改修時に取替える。	20	30	取替	○				○				
			埋設排水管、排水樹等※埋設給水管を除く		20	30	取替	○				○				
		附帯施設	自転車置場、ごみ集積所		20	30	取替	○							○	
			植栽		20	30	整備								○	
17	専用部分	住設機器	浴室ユニット		25	25	取替			空き家改修時適用						
			キッチン、トイレ等		-	25	取替			〃						
		設備機器	分電盤		15	15	取替			空き家改修時適用						
			給湯・暖房器、バランス室		15	15	取替			〃						

參考資料

参考資料 1

市営住宅等の修繕・改善事業の実施予定一覧

※表中の年号表記は「令和2年(2020年)」を「R2」など省略表記

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											L02 積算効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
楠町	1号棟	42	RC造	H9				外壁・防水 改修(長寿 化)										3,554	
大東町4番	1号棟	20	RC造	H9															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町5番	1号棟	31	RC造	H9				ポンプ改修 (修繕)											※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町11番	1号棟	30	RC造	H9				ポンプ改修 (修繕)											※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町14番	1号棟	90	RC造	H9														6,756	
大東町15番	1号棟	3	RC造	H6															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	2号棟	3	RC造	H4															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	3号棟	3	RC造	H3															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	4号棟	3	RC造	H4															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	5号棟	3	RC造	H5															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	6号棟	3	RC造	H5															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	7号棟	3	RC造	H6															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	8号棟	3	RC造	H6															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町15番	9号棟	3	RC造	H6															※令和6年度(2024年)の中間見直し時点で 維持管理収入は、用途廃止を模計
大東町16番	1号棟	12	RC造	H3														750	
大東町16番	2号棟	12	RC造	H3														750	
大東町16番	3号棟	11	RC造	H1														743	
大東町16番	4号棟	16	RC造	H1														1,075	
大東町16番	5号棟	31	RC造	H2														2,030	

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
大東町17番	1号棟	12	RC造	H5													949	
大東町17番	2号棟	12	RC造	H5													949	
大東町17番	3号棟	45	RC造	H4													4,326	
翠ヶ丘町5番	1号棟	35	RC造	H27													3,263	
翠ヶ丘町23番	東号棟	20	RC造	H8													1,774	
南芦屋浜団地	1号棟	68	RC造	H10													7,241	
南芦屋浜団地	2号棟	72	RC造	H10													7,696	
南芦屋浜団地	3号棟	74	RC造	H10													7,915	
南芦屋浜団地	4号棟	63	RC造	H10													6,485	
南芦屋浜団地	5号棟	67	RC造	H10													6,912	
南芦屋浜団地	6号棟	56	RC造	H10													5,759	
南芦屋浜団地	駐車場棟	0	RC造	0														
南芦屋浜団地	集会所棟	0	RC造	0														
宮塚町2番	1号棟	20	RC造	H8													1,774	
高浜町1番	1号棟	78	RC造	H30													7,559	
高浜町1番	2号棟	48	RC造	H30													4,614	
高浜町1番	3号棟	169	RC造	H30													16,492	
高浜町1番	4号棟	55	RC造	H30													5,302	

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			R11
上宮川町	1号棟	56	RC造	S61													5,381	
上宮川町	2号棟	48	RC造	S63													4,209	
上宮川町	3号棟	18	RC造	S62													1,609	
上宮川町	4号棟	40	RC造	H4													4,025	
上宮川町	5号棟	16	RC造	H1													1,416	
上宮川町	6号棟	39	RC造	H5													3,644	
若宮町	1号棟	32	RC造	H11													2,958	
若宮町	2号棟	12	RC造	H11													940	
若宮町	3号棟	22	RC造	H12													1,986	
若宮町	4A号棟	11	RC造	H13													896	
若宮町	4B号棟	4	RC造	H12													206	
若宮町	5号棟	11	RC造	H12													905	
若宮町	集会所棟	0	RC造	0														

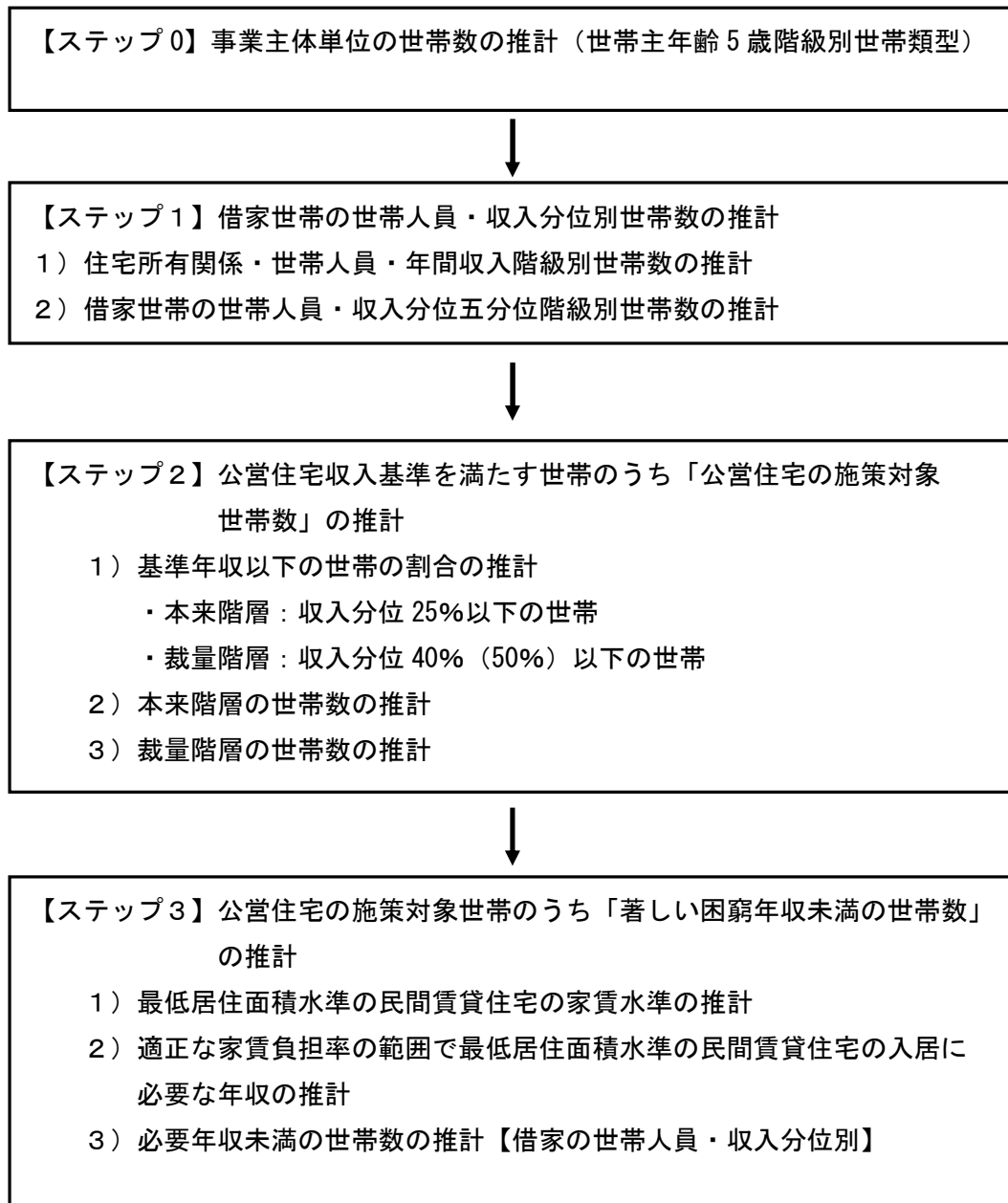
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			R11
大原町※	1号棟	38	RC造	H5														
精道町	1号棟	16	RC造	H9													1,424	
津知町	1号棟	25	RC造	H12													2,529	
清水町	1号棟	20	RC造	H12													1,935	



### 参考資料3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計について

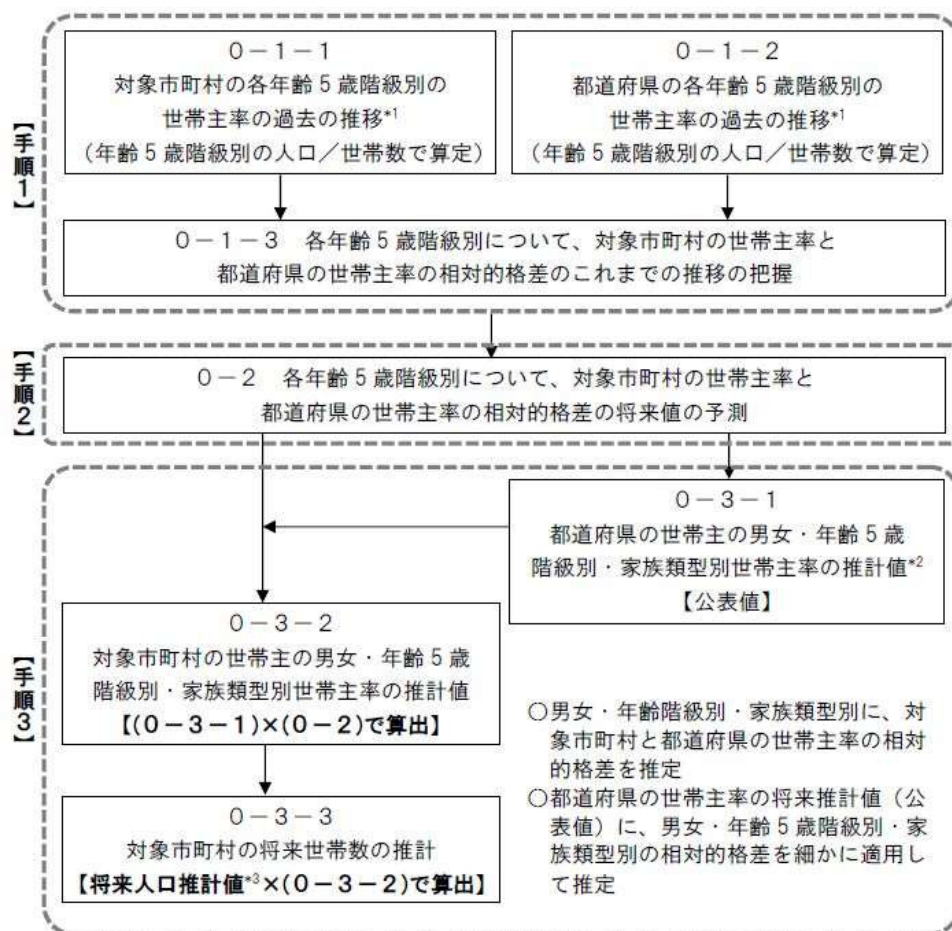
「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」(国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム)を利用して推計しています。

推計の手順は大きく4つのステップとなっています。各ステップについて、推計フローと推計結果を示します。



●【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型）について

推計フロー （資料：策定指針）



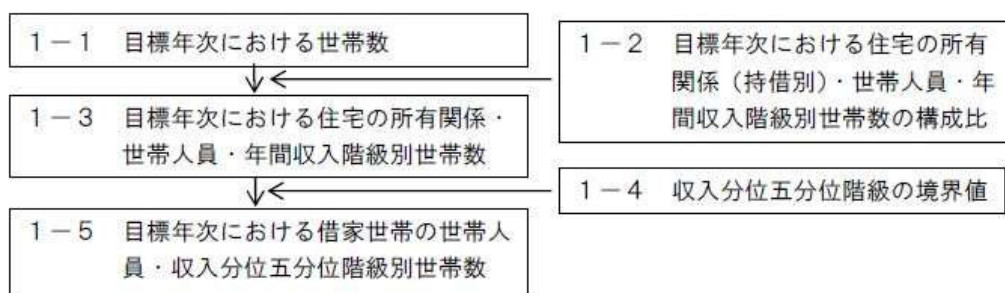
推計結果 : 世帯主年齢別世帯数

世帯主の年齢	2015年[実績値]	2020年	2025年	2030年
総数	41,851	42,225	42,937	43,166
20歳未満	263	244	242	234
20～24歳	587	698	660	651
25～29歳	1,157	1,031	1,278	1,206
30～34歳	1,841	1,405	1,349	1,661
35～39歳	2,517	2,013	1,594	1,523
40～44歳	3,833	2,884	2,330	1,838
45～49歳	4,165	4,354	3,310	2,708
50～54歳	3,753	4,336	4,748	3,636
55～59歳	3,352	3,981	4,822	5,513
60～64歳	3,486	3,351	3,930	4,657
65～69歳	4,528	3,538	3,388	3,978
70～74歳	3,824	4,500	3,533	3,357
75～79歳	3,224	3,717	4,466	3,508
80～84歳	2,857	2,950	3,512	4,205
85歳以上	2,465	3,223	3,776	4,492



●【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計について

推計フロー (資料：策定指針)

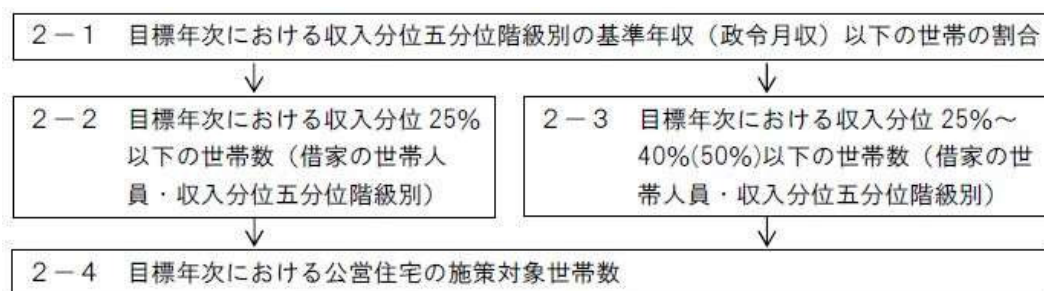


推計結果 : 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数 (2030年)

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	2,328	1,123	615	582	448	5,095
2人	959	463	578	533	439	2,973
3人	149	72	175	431	934	1,761
4人	121	58	138	268	348	933
5人	21	10	17	19	110	178
6人以上	3	2	0	0	0	5
合計	3,582	1,729	1,523	1,833	2,278	10,945

●【ステップ2】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計について

推計フロー (資料：策定指針)

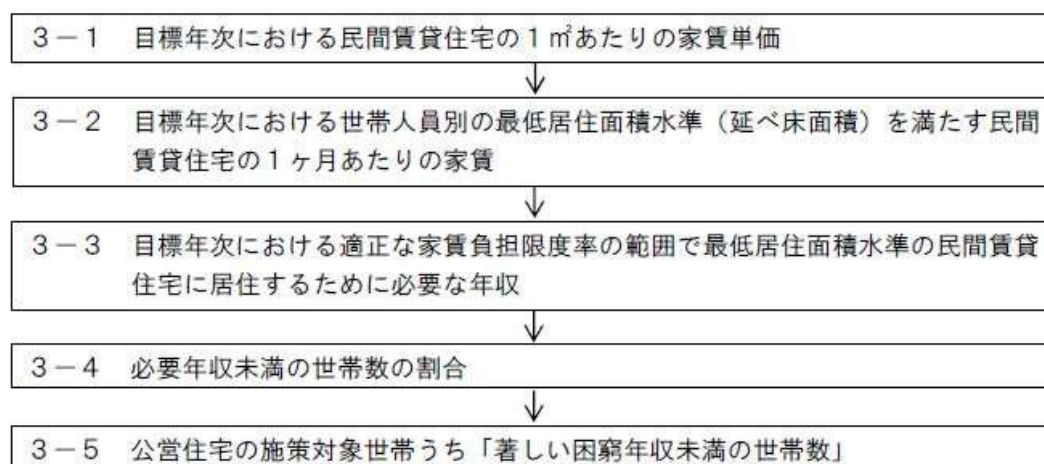


推計結果 : 施策対象世帯数 (2030年)

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	1,397	666	185	0	0	2,248
2人	967	464	407	2	0	1,840
3人	150	74	111	8	0	343
4人	122	59	126	29	0	336
5人	22	10	17	6	0	55
6人以上	3	2	0	0	0	5
合計	2,661	1,275	846	45	0	4,827

●【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計について

推計フロー (資料：策定指針)



推計結果 : 著しい困窮年収未満の世帯数 (2030年)

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	1,397	666	172	0	0	2,235
2人	967	464	407	1	0	1,839
3人	150	74	111	8	0	343
4人	122	59	126	29	0	336
5人	22	10	17	6	0	55
6人以上	3	2	0	0	0	5
合計	2,661	1,275	833	44	0	4,813

●結果のまとめ

	2020	2025	2030
1人	2,036	2,136	2,235
2人	2,072	1,973	1,839
3人	572	448	343
4人	453	393	336
5人	97	74	55
6人以上	10	7	5
合計	5,239	5,030	4,813